

**INFORME SOBRE LOS CONTENIDOS DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD DE REAL DECRETO 106/2018, DE 9 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021. (B.O.E. 10 DE MARZO DE 2018)**

Se enuncian y explican a continuación los contenidos de discapacidad y accesibilidad del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado mediante Real Decreto de 9 de marzo, y que obedecen en gran medida a aportaciones del CERMI Estatal efectuadas durante la tramitación de la Norma:

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.

Las líneas de ayuda son las siguientes: mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos concedidas al amparo de planes estatales anteriores y a la concesión de nuevas subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas y la regeneración y renovación de áreas urbanas y rurales, incluidos los supuestos de infravivienda y chabolismo; para facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con dificultades económicas; para ayudar a quienes sean objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual; así como para el fomento de la promoción y/o rehabilitación de edificios de viviendas destinadas al alquiler o a personas mayores o con discapacidad. Las citadas aportaciones se destinan también a la concesión de nuevas subvenciones para ayudar a los jóvenes, con escasos recursos económicos, en su acceso a la vivienda, ya sea en alquiler o mediante adquisición.

Artículo 2. Programas del Plan.

Uno de los programas de ayudas contenidos en este Plan (el 9) es el destinado a:

Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 4. Actuaciones objeto de subvención.

Se incluye un Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 7. Beneficiarios.

Se considera, entre los sectores preferentes, las unidades de convivencia que cuenten con algún miembro con discapacidad.

**Programa de ayuda al alquiler de vivienda**

Artículo 11. Beneficiarios.

Especialidades en cuanto al requisito de ingresos consistente en elevación del umbral de ingresos (c). Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, cumplan los siguientes requisitos: 1. Ser iguales o inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

Otra ventaja es que podrá concederse la ayuda cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento aun cuando sea propietario o usufructuario de una vivienda en España y la misma resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

Artículo 17. Acceso a la ayuda

Se establecen condiciones especiales más ventajosas para las personas con discapacidad

A efectos del cálculo de los ingresos por unidad de convivencia (IUC) en el caso de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad la cuantía de los ingresos se multiplicará por el coeficiente 0,75. En el caso de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de los tipos i) o ii) del artículo 11.1.c) (ver antes) el coeficiente será 0,60.

**Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual**

Artículo 23. Beneficiarios.

El umbral económico para considera la situación de especial vulnerabilidad de los beneficiarios se eleva en el caso de las personas con discapacidad. El umbral general es tres veces el IPREM, o cuando cualquiera de dichos miembros tenga a su libre disposición, por cualquier título, otra vivienda en territorio nacional, salvo el supuesto de que siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio o no puedan disponer de la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia.

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de familias numerosas de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

**Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler**

Artículo 32. Arrendatarios y cesionarios.

Elevación de umbrales de ingresos en el caso de personas con discapacidad.

Afecta a las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.a) del artículo 28: ayuda directa a los promotores de las viviendas, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 36.750 euros por vivienda.

El umbral general para poder ser alquiladas o cedidas en uso es de tres veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

También afecta a las viviendas financiadas con cargo a este programa e incluidas en la modalidad 1.b) del artículo 28 (ayuda directa a los promotores de las viviendas, proporcional a la superficie útil de cada vivienda, de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 31.500 euros por vivienda).

El umbral general para poder ser alquiladas o cedidas será de 4,5 veces el IPREM. Este umbral será de cinco veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

**Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas**

Artículo 37. Cuantía de las ayudas.

La cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila no podrá superar los 12.000 euros ni el 40% de la inversión subvencionable. A la ayuda unitaria básica podrán sumarse 1.000 euros de ayuda unitaria complementaria para viviendas unifamiliares declaradas Bien de Interés Cultural, catalogadas o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Se incrementan las cuantías máximas de ayudas a las personas con discapacidad. La cuantía máxima de la subvención será de 18.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 24.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

Cuando la ayuda es por edificio, en el caso de las personas con discapacidad, la cuantía máxima de la subvención a conceder por vivienda en edificio de tipología residencial colectiva será de 12.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad y de 16.000 euros si reside en la vivienda una persona con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento.

**Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas**

Artículo 43. Actuaciones subvencionables.

Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la seguridad utilización y de la accesibilidad. En particular: a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente. b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares. c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas. d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como video porteros y análogos. e) La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad. f) Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas. g) Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 44. Cuantía de las ayudas.

Con carácter general: la cuantía máxima de la subvención a conceder no podrá superar los siguientes límites: a) 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicita solo para actuaciones correspondientes al apartado 1 del artículo 43. b) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, cuando se solicite para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43. c) El 40% del coste de la actuación. Para poder computar la cuantía establecida por cada metro cuadrado de uso comercial u otros usos será necesario que los predios correspondientes participen en los costes de ejecución de la actuación.

En el caso de las personas con discapacidad: La ayuda máxima para actuaciones correspondientes al apartado 2 o conjuntamente para los apartados 1 y 2 del artículo 43 será de 14.000 euros por vivienda si reside en la misma una persona con discapacidad y de 17.000 euros por vivienda si ésta acredita una discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75% de la inversión.

**Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural**

Artículo 52. Cuantía de las ayudas.

En aquellas viviendas en las que resida una persona con discapacidad o mayor de 65 años y se acometan actuaciones para la mejora de la accesibilidad el porcentaje máximo de la ayuda podrá alcanzar hasta el 75% de la inversión.

**Programa de ayuda a los jóvenes**

Artículo 57. Beneficiarios

* Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente (igual o inferior a 600 euros mensuales)
* Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño. (el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, debe ser igual o inferior a 100.000 euros.

Se elevan los umbrales de ingresos para las personas con discapacidad

Con carácter general, tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Dicho umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.

**Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad**

Artículo 65. Objeto del programa.

El objeto de este programa es el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.

Artículo 66. Requisitos de las viviendas.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años.

Esta circunstancia deberá constar en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación.

El diseño de los espacios ha de garantizar la adecuación y accesibilidad al uso por parte de personas mayores o, en su caso, de personas con discapacidad.

Artículo 67. Beneficiarios de las ayudas.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas: 1. Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las Administraciones Públicas. 2. Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

 12 de marzo de 2018.

**Dirección de los Servicios Jurídicos del CERMI Estatal**

**CERMI**

[**www.cermi.es**](http://www.cermi.es)